



## AVIS PUBLIC

### ASSEMBLÉE PUBLIQUE

À toutes les personnes intéressées par la résolution CA24 210271 tenant lieu d'un premier projet de résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés au 721-727, rue de l'Église et au 4049-4051, rue Joseph et de permettre la construction d'un bâtiment de 3 étages comprenant 13 logements et un local commercial sur le lot 1 153 917.

**Démolition des bâtiments situés au 721-727, rue de l'Église et au 4049-4051, rue Joseph et construction d'un bâtiment de 3 étages comprenant 13 logements et un local commercial sur le lot 1 153 917**

**AVIS** est par les présentes donné aux personnes intéressées qu'à la suite de l'adoption par le conseil de l'arrondissement de sa résolution CA24 210271, jointe au présent avis, tenant lieu de premier projet de résolution adopté en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003), lors de sa séance ordinaire du 5 novembre 2024, l'arrondissement tiendra une assemblée publique le **mardi 19 novembre 2024, à 18 h**, à la salle du conseil de la mairie d'arrondissement située au 4555, rue de Verdun.

Le projet est étudié en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003), car il déroge aux usages permis, à l'aménagement des espaces libres, à des dispositions de la grille des usages et des normes des zones H02-55 et H02-68 ainsi qu'à l'article 105 relatif à la largeur des escaliers et corridors permettant de rejoindre le domaine public à partir d'un espace de stationnement intérieur de 6 unités et plus, à l'article 106 relatif à l'espace libre de 2 mètres adjacents à un espace de stationnement de vélos, à l'article 107 relatif à l'obligation d'aménager un vestiaire avec des casiers (1 casier / 2 unités de stationnement) pour les espaces de stationnement de vélos, à l'article 114 relatif au taux de verdissement des espaces libres prévus à l'Annexe N du *Règlement de zonage* (1700) et à l'article 120 relatif aux normes d'aménagement des cours anglaises.

Ce premier projet de résolution concerne la zone identifiée au plan ci-joint :



Il contient également des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire et peut être consulté du lundi au jeudi, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 17 h, ainsi que le vendredi, de 8 h 30 à 12 h 30 au bureau de la soussignée situé au :

Bureau du secrétaire d'arrondissement  
4555, rue de Verdun, bureau 104  
Verdun (Québec) H4G 1M4

Au cours de cette assemblée publique, celui par l'intermédiaire duquel elle est tenue expliquera le premier projet de résolution et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer sur celui-ci. Il identifiera également les dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire et expliquera la nature et les modalités d'exercice du droit de certaines personnes de demander, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, qu'une ou plusieurs dispositions soient soumises à l'approbation de certaines personnes habiles à voter.

Toute personne intéressée pourra se faire entendre sur ce projet de résolution au cours de cette assemblée. Elle peut également déposer tout écrit portant sur ce projet de résolution (ex. : un mémoire) au cours de l'assemblée ou le transmettre préalablement à l'arrondissement à l'adresse suivante :

Direction du greffe et des affaires publiques  
4555, rue de Verdun, bureau 104  
Verdun (Québec) H4G 1M4

ou bien le transmettre par courriel à l'adresse suivante : [verdun-greffe@montreal.ca](mailto:verdun-greffe@montreal.ca), et ce, en tout temps avant la tenue de l'assemblée publique.

Donné à Verdun, le 11 novembre 2024.

*Stephanie Zhao Liu* (original signé électroniquement)

Stephanie Zhao Liu  
Secrétaire d'arrondissement

---

## Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

---

Séance ordinaire du mardi 5 novembre 2024

Résolution : CA24 210271

---

**Adoption, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Verdun (RCA08 210003) (PPCMOI)*, d'un premier projet de résolution afin d'autoriser la démolition des bâtiments situés au 721-727, rue de l'Église et au 4049-4051, rue Joseph et de permettre la construction d'un bâtiment de 3 étages comprenant 13 logements et un local commercial sur le lot 1 153 917. (1245999002)**

Il est proposé par le conseiller Enrique Machado

appuyé par le conseiller Benoit Gratton

ET UNANIMEMENT RÉSOLU :

d'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI)*, un premier projet de résolution afin d'autoriser la démolition des bâtiments situés au 721-727, rue de l'Église et au 4049-4051, rue Joseph et de permettre la construction d'un nouveau bâtiment multifamilial de 3 étages comprenant 13 logements et un local commercial sur le lot 1 153 917.

### SECTION I

#### TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au terrain formé du lot 1 153 917 illustré à l'annexe A déposée en pièce jointe au présent sommaire.

### SECTION II

#### AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition des bâtiments situés au 721-727, rue de l'Église et au 4049-4051, rue Joseph et la construction d'un nouveau bâtiment de 13 logements et un local commercial sur le lot 1 153 917 sont autorisées, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de la construction d'un bâtiment sur le lot A, il est notamment permis de déroger :

- a) aux usages autorisés à la grille des usages et normes des zones H02-55 et H02-68 afin d'autoriser l'usage « habitation multifamiliale (h4) »;
- b) aux marges minimales avant, latérales et arrière prescrites à la grille des usages et normes des zones H02-55 et H02-68;
- c) à la hauteur maximale, au rapport espace bâti / terrain et au coefficient d'occupation du sol (COS) autorisés à la grille des usages et normes des zones H02-55 et H02-68;

- d) à l'article 105 du *Règlement de zonage* (1700) afin d'autoriser des escaliers et des corridors d'une largeur inférieure à 2 mètres;
- e) à l'article 106 du *Règlement de zonage* (1700) afin d'autoriser un espace libre d'une superficie de moins de 2 mètres par 2 mètres;
- f) à l'article 107 du *Règlement de zonage* (1700) afin de permettre l'aménagement d'un stationnement intérieur pour vélos sans vestiaire et sans casier;
- g) à l'article 114 et à l'annexe N du *Règlement de zonage* (1700) afin d'établir la proportion de verdissement de l'espace non occupé par un bâtiment principal ou accessoire ou de cours anglaises;
- h) à l'article 120 du *Règlement de zonage* (1700) afin de permettre l'aménagement de cours anglaises dans la cour arrière.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution s'applique.

### SECTION III CONDITIONS

#### DÉMOLITION

- 4. Le requérant s'engage à récupérer et réinstaller la pierre grise du bâtiment situé au 721-727, rue de l'Église lors de la reconstruction du volume et des façades principales de ce bâtiment. Toute pierre devant être remplacée peut l'être par une pierre de même dimension et de même finie.
- 5. Le requérant s'engage à récupérer et réinstaller les éléments non endommagés de la tourelle existante. Dans le cas où les éléments ne peuvent pas être récupérés, le requérant s'engage à reproduire les motifs tels que l'existant avec des tuiles d'ardoise.
- 6. Un plan de calepinage devra être déposé avec la demande de PIIA afin d'attester de l'emplacement et des dimensions des pierres existantes des façades principales.
- 7. La demande d'autorisation de la démolition doit être accompagnée d'un document décrivant les mesures prévues pour reloger les locataires ou, si le logement est vacant, la date de départ des derniers locataires et les mesures prises pour les reloger.

#### USAGES ET NORMES

- 8. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives aux usages et normes :
  - a) Les marges de reculs sont établies comme suit :
    - i. Marge avant minimale : 1,2 mètre;
    - ii. Marges latérales totales minimales : 0 mètre (rue Joseph et marge latérale mitoyenne sur la rue de l'Église);
    - iii. Marge arrière minimale : 0 mètre (marge mitoyenne sur la rue Joseph);
  - b) La hauteur maximale du bâtiment situé sur le lot 1 153 917 est établie à 3 étages;
  - c) Le rapport espace bâti / terrain pour le terrain formé du lot 1 153 917 est établi à un minimum de 0,30 et un maximum de 0,75 et le coefficient d'occupation du sol (COS) est établi à un minimum de 0,75 et un maximum de 2,6;
  - d) Le nombre maximum de logements est établi à 13;
  - e) Le local en coin situé au rez-de-chaussée doit être occupé par un usage de la classe d'usage c1. La superficie minimale de ce local est établie à 68 mètres carrés;
  - f) Un maximum de deux unités de logement peut être aménagé au sous-sol;
  - g) L'accès du local commercial doit être universellement accessible et être muni d'un bouton-poussoir;
  - h) L'accès à la cour doit être universellement accessible;
  - i) L'entrée, les pièces de vie et au moins une chambre à coucher du logement du rez-de-chaussée situé sur la rue de l'Église doivent être universellement accessibles.

## AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET DU TOIT

9. L'espace libre résiduaire du territoire, dans une proportion minimale de 13 % de sa superficie, doit être composé d'un substrat perméable d'une épaisseur suffisante pour la plantation de végétaux; plantes, arbustes et arbres.
10. Une terrasse d'une superficie minimale de 40 mètres carrés doit être aménagée au toit du bâtiment.
11. Le plan d'aménagement paysager doit prévoir la plantation de 4 arbres de moyen ou grand déploiement dans la cour arrière.
12. Un bâtiment accessoire doit être prévu pour l'entreposage des bacs pour matières résiduelles.
13. Deux cours anglaises peuvent être aménagées dans la cour arrière. Les dimensions maximales des cours anglaises sont établies comme suit :
  - a) Profondeur maximale : 1,55 mètre;
  - b) Longueur maximale (parallèle à un mur) : 4,9 mètres;
  - c) Largeur maximale : 1,7 mètre;
  - d) Superficie maximale : 10,29 mètres carrés.

## STATIONNEMENT ET SUPPORTS À VÉLOS

14. L'escalier permettant d'accéder au local d'entreposage et d'entretien à vélo situé au sous-sol doit avoir une largeur minimale de 1,60 mètre et doit être muni d'une rampe ou d'une glissière permettant de faire rouler le vélo le long de l'escalier.
15. Le local d'entreposage et d'entretien doit avoir une superficie minimale de 25 mètres carrés et être muni d'un minimum de 17 supports à vélos, d'une borne pour suspendre le vélo, d'une pompe pour gonfler les pneus et des outils nécessaires à la réparation du vélo et au remplacement d'un pneu. Aucun espace pour vélo-cargo n'est exigé.

## ARCHITECTURE

16. L'architecture du volume du bâtiment remplaçant le bâtiment situé au 721-727, rue de l'Église doit conserver et restaurer les principaux éléments caractérisant le bâtiment d'origine, tel que :
  - a) Les façades en pierre : leur ornementation, leur appareillage, leur texture et leur composition;
  - b) Le traitement de la corniche;
  - c) Le toit en forme de tourelle et ses ornements;
  - d) Le balcon en porte-à-faux, ses dimensions et l'entrée du bâtiment en coin.
17. La mesure du recul diagonal minimal de la façade de l'étage situé en retrait sur la rue de L'Église est établie à 0,45 mètre.
18. La mesure du recul minimal de la façade en retrait par rapport à la façade de pierre grise sur la rue Joseph est établie à 0,38 mètre.

## SECTION V

### PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE APPLICABLES

19. Préalablement à la délivrance d'un permis visant la construction, une approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale est requise en vertu du chapitre 9 du *Règlement de zonage* (1700).

**20.** En plus des objectifs et critères applicables à l'approbation du projet en vertu des dispositions du *Règlement de zonage (1700)* en lien avec les plans d'implantation et d'intégration architecturale, les objectifs et critères suivants s'appliquent :

- a) Maintenir la perceptibilité volumétrique des bâtiments démolis ou transformés et intégrés au projet;
- b) Préconiser une trame de composition d'ouverture rigoureuse et contrôlée misant sur la verticalité.

#### **SECTION IV** GARANTIES FINANCIÈRES

**21.** La délivrance d'un permis de construction pour le bâtiment sur le lot A est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable d'un montant équivalent à 10 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière de l'immeuble visé par les travaux.

La garantie visée au premier alinéa du présent article demeure en vigueur jusqu'à ce que la construction de tous les bâtiments et les aménagements visés par la demande de permis soient complétés. La garantie est d'une durée d'un an et est renouvelable automatiquement à l'échéance pour une période d'un an, pour toute la durée de ces travaux.

Si la garantie n'est pas renouvelée conformément au deuxième alinéa ou que les travaux de construction ne sont pas exécutés conformément à la présente résolution ou aux plans approuvés, le conseil d'arrondissement de Verdun peut réaliser la garantie.

#### **SECTION V** DISPOSITIONS FINALES

**22.** Les travaux visés par la présente résolution devront débuter dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

---

ANNEXE A  
Cahier du PPCMOI daté du 21 octobre 2024 préparé par *Atelier 9506 inc.*

---

ANNEXE B  
Certificat de localisation daté du 16 mars 2017, signé par Luc Leblanc, arpenteur-géomètre.

---

ANNEXE C  
Rapport des bâtiments existants daté du 11 mars 2022 préparé par Mathieu Desnoyers-Gervais, ingénieur.

40.09 1245999002

---

Marie-Andrée MAUGER  
Mairesse d'arrondissement

---

Stephanie Zhao LIU  
Secrétaire d'arrondissement